

|            |     |        |     |                |
|------------|-----|--------|-----|----------------|
| 基準地番号      | 提出先 | 所属分科会名 | 業者名 | 日本不動産株式会社      |
| 小笠原(都) — 5 | 東京都 | 多摩第3   | 氏名  | 不動産鑑定士 小澤 勝実 印 |

|       |             |          |            |
|-------|-------------|----------|------------|
| 鑑定評価額 | 9,270,000 円 | 1㎡当たりの価格 | 30,000 円/㎡ |
|-------|-------------|----------|------------|

1 基本的事項

|            |                 |          |                |         |           |     |
|------------|-----------------|----------|----------------|---------|-----------|-----|
| (1)価格時点    | 令和 4 年 7 月 1 日  | (4)鑑定評価日 | 令和 4 年 7 月 5 日 | (6)路線価  | [令和 4年1月] | 円/㎡ |
| (2)実地調査日   | 令和 4 年 5 月 31 日 | (5)価格の種類 | 正常価格           | 路線価又は倍率 | 1.1 倍     |     |
|            |                 |          |                | 倍率種別    |           |     |
| (3)鑑定評価の条件 | 更地としての鑑定評価      |          |                |         |           |     |

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

|                            |                                                                                                                                                                                                                 |                           |                                                                      |                                       |                |                 |                                                           |                 |            |                       |                                         |         |                                    |
|----------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------|----------------------------------------------------------------------|---------------------------------------|----------------|-----------------|-----------------------------------------------------------|-----------------|------------|-----------------------|-----------------------------------------|---------|------------------------------------|
| (1)<br>基準地                 | ①所在及び地番並びに「住居表示」等                                                                                                                                                                                               |                           |                                                                      |                                       |                | 小笠原村父島宇宮之浜道5番17 |                                                           |                 | ②地積<br>(㎡) | 309                   | ⑨法令上の規制等                                |         |                                    |
|                            | ③形状                                                                                                                                                                                                             | ④敷地の利用の現況                 |                                                                      | ⑤周辺の土地の利用の状況                          |                | ⑥接面道路の状況        | ⑦供給処理施設状況                                                 | ⑧主要な交通施設との接近の状況 |            | (都)<br>(70,200)       |                                         |         |                                    |
|                            | 1:1.5                                                                                                                                                                                                           | 住宅<br>L S 2               |                                                                      | 中規模一般住宅等が建ち並ぶ高台の住宅地域                  |                | 東6 m<br>村道      | 水道、<br>下水                                                 | 二見台新都住停近接       |            | (その他)<br><br>(40,200) |                                         |         |                                    |
| (2)<br>近隣地域                | ①範囲                                                                                                                                                                                                             | 東 0 m、西 0 m、南 60 m、北 40 m |                                                                      |                                       |                |                 | ②標準の使用                                                    | 低層住宅地           |            |                       |                                         |         |                                    |
|                            | ③標準的画地の形状等                                                                                                                                                                                                      |                           | 間口 約 15 m、奥行 約 20 m、規模 300 ㎡程度、形状 長方形                                |                                       |                |                 |                                                           |                 |            |                       |                                         |         |                                    |
|                            | ④地域的特性                                                                                                                                                                                                          | 特記事項                      |                                                                      | 村の分譲要項等による建蔽率40%以下、建築物高さ10 m以下等の規制あり。 |                | 街路              | 6 m村道                                                     | 交通施設            | 二見台新都住停北近接 | 法令規制                  | (都)<br>(40,200)                         |         |                                    |
|                            | ⑤地域要因の将来予測                                                                                                                                                                                                      |                           | 父島の中心部からやや離れた、村が造成・販売した高台の住宅地域である。地域要因に特段の変動は見られず、当面は現状を維持するものと予測する。 |                                       |                |                 |                                                           |                 |            |                       |                                         |         |                                    |
| (3)最有効使用の判定                | 低層住宅地                                                                                                                                                                                                           |                           |                                                                      |                                       |                |                 | (4)対象基準地の個別的要因                                            | ない              |            |                       |                                         |         |                                    |
| (5)鑑定評価の手法の適用              | 取引事例比較法                                                                                                                                                                                                         |                           | 比準価格 30,000 円/㎡                                                      |                                       |                |                 |                                                           |                 |            |                       |                                         |         |                                    |
|                            | 収益還元法                                                                                                                                                                                                           |                           | 収益価格 / 円/㎡                                                           |                                       |                |                 |                                                           |                 |            |                       |                                         |         |                                    |
|                            | 原価法                                                                                                                                                                                                             |                           | 積算価格 / 円/㎡                                                           |                                       |                |                 |                                                           |                 |            |                       |                                         |         |                                    |
|                            | 開発法                                                                                                                                                                                                             |                           | 開発法による価格 / 円/㎡                                                       |                                       |                |                 |                                                           |                 |            |                       |                                         |         |                                    |
| (6)市場の特性                   | 同一需給圏は父島内の住宅地域または民宿、店舗等が混在する商業地域を含む島内全域に及ぶ。主たる需要者は自用を目的とした島内の居住者が中心である。小笠原村の人口は概ね横ばい傾向で推移しており需要は安定している。島内では不在地主も多く、宅地の供給が少なく、需給者が広く参加できる不動産流通市場が成熟していない。不動産取引に当たっては当事者間の個別な事情が大きく影響する傾向があり、市場での中心価格帯の把握は困難である。  |                           |                                                                      |                                       |                |                 |                                                           |                 |            |                       |                                         |         |                                    |
| (7)試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由 | 小笠原村の市場の特性から取引事例が少なく、取引事例比較法で採用した事例には取引時点のやや古いものもあった。収集できた資料に限界はあったものの、要因比較も適切に行い得たことから、市場の実勢を反映した比準価格を求めることができた。収益還元法は賃貸市場が未成熟であるため適用できなかった。よって比準価格を標準とし、さらに価格形成要因の変動状況、周辺の標準地、基準地との均衡も考慮のうえ、上記のとおり鑑定評価額を決定した。 |                           |                                                                      |                                       |                |                 |                                                           |                 |            |                       |                                         |         |                                    |
| (8)公規価示標準価と格しをた            | ①□代表標準地 ■標準地<br>標準地番号<br>小笠原 — 2                                                                                                                                                                                |                           | ②時点修正                                                                | ③標準化補正                                | ④地域要因の比較       | ⑤個別的要因の比較       | ⑥対象基準地の標準価格<br>(円/㎡)                                      | ⑦内訳             | 標準化補正      | 街路交通環境画地行政その他         | 0.0<br>0.0<br>0.0<br>+2.0<br>0.0<br>0.0 | 地域要因その他 | 0.0<br>0.0<br>-24.0<br>+1.0<br>0.0 |
|                            | 公示価格<br>23,600 円/㎡                                                                                                                                                                                              |                           | [100.0]<br>100                                                       | 100<br>[102.0]                        | 100<br>[ 76.8] | [100.0]<br>100  | 30,100                                                    |                 |            |                       |                                         |         |                                    |
| (9)指か定ら基の準検地討              | ①指定基準地番号<br>—                                                                                                                                                                                                   |                           | ②時点修正                                                                | ③標準化補正                                | ④地域要因の比較       | ⑤個別的要因の比較       | ⑥対象基準地の比準価格<br>(円/㎡)                                      | ⑦内訳             | 標準化補正      | 街路交通環境画地行政その他         |                                         | 地域要因その他 |                                    |
|                            | 前年指定基準地の価格<br>円/㎡                                                                                                                                                                                               |                           | [ ]<br>100                                                           | 100<br>[ ]                            | 100<br>[ ]     | [ ]<br>100      |                                                           |                 |            |                       |                                         |         |                                    |
| (10)対年ら象標の基準検準価討地格の等前か     | ①ー1対象基準地の検討<br>■継続 □新規<br>前年標準価格 30,000 円/㎡                                                                                                                                                                     |                           |                                                                      |                                       | ③価格変動形成要因      | 〔一般的要因〕         | 新型コロナウイルス感染症による厳しい状況が緩和されつつあるが、物価上昇や金融資本市場の変動等に注意する必要がある。 |                 |            |                       |                                         |         |                                    |
|                            | ①ー2基準地が共通地点(代表標準地等と同一地点)である場合の検討<br>□代表標準地 □標準地<br>標準地番号 —<br>公示価格 円/㎡                                                                                                                                          |                           |                                                                      |                                       |                | 〔地域要因〕          | 父島中心部からは離れた住宅地域で、地域要因に特段の変動はない。                           |                 |            |                       |                                         |         |                                    |
|                            | ②変動率                                                                                                                                                                                                            |                           | 年間 0.0 %                                                             | 半年間 %                                 |                | 〔個別的要因〕         | 個別的要因に特段の変動はない。近隣地域内でほぼ標準的な画地であり、市場競争力は普通である。             |                 |            |                       |                                         |         |                                    |